

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

326^e séance / lundi 30 janvier 2023 à 17 h 31

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur par interim, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine
Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Autres personnes présentes

Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (2)
Denis Girouard – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (16)
Antoine Cremer – Attaché politique, cabinet du maire
Catherine Leclerc – Attachée politique
Catherine Bellemare – Directrice territoriale, direction des centres de services

ABSENCE :

Membre

Johane Tremblay – Citoyenne

Séance publique

17 h 31

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion



Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 31.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière

	
PRÉSIDENT	SECRETÉIRE

3. Période de questions du public

Plusieurs personnes sont présentes pour la période de questions du public.

Bill Clennett, concernant les stationnements commerciaux.

Il précise qu'un permis doit avoir été délivré pour exercer légalement un usage de stationnement commercial. Un permis peut être délivré si cet usage se situe dans une zone où l'usage 4621 est autorisé, ou si des droits acquis sont reconnus. Il demande si la Ville fait cesser cet usage si elle apprend qu'il est exercé sans être conforme au zonage et sans droits acquis.

On répond que dans le cas où l'exercice d'un usage contrevient à la réglementation, la Ville peut émettre un avis d'infraction et éventuellement, le dossier peut être judiciairisé.

Jules Tremblay, concernant le projet au 1071, chemin Klock.

Il est le mari d'Huguette Boucher, propriétaire du 1071, chemin Klock. Ensemble, ils souhaitent faire construire une deuxième habitation sur le lot pour leurs enfants. Le terrain de quatre acres serait séparé en deux, et chacun compterait 100 pieds de largeur en façade au lieu des 150 pieds exigés par la réglementation. Le terrain est desservi par les services d'aqueduc et d'égout. Tous les terrains voisins ont 150 pieds de largeur en façade, sauf trois, dont le sien. Pour ces trois terrains, un urbaniste à l'époque aurait mentionné qu'il était préférable de construire sur un côté du terrain pour un jour possiblement le subdiviser en deux. Les voisins ne s'opposent pas au projet. La maison existante est implantée à 180 pieds du chemin.

Michel Paré, concernant le 14, rue Hélène-Boullé.

Il habite au 14, rue Hélène-Boullé avec sa femme et son beau-père depuis 54 ans. La propriété d'un acre est située dans le parc Champlain. Elle est très boisée et on pourrait la qualifier de semi-rurale. L'endroit a très peu changé depuis son développement. Il souhaite régulariser la hauteur du pavillon de piscine construit en 2014. Si la propriété avait été située à l'extérieur du périmètre urbain, la hauteur aurait été conforme. Il estime que les terrains dans le parc Champlain possèdent plusieurs caractéristiques de terrains à l'extérieur du périmètre urbain. Le pavillon de piscine n'est pas relié aux services d'aqueduc et d'égout. Il souhaite savoir si le Comité consultatif recommandera favorablement ce projet et quelles sont les décisions possibles du conseil municipal.

On répond que le projet sera traité à huis clos et qu'on ne peut pas anticiper la recommandation du Comité. Le requérant sera informé de la recommandation du Comité le lendemain de la séance. Le projet poursuivra ensuite son chemin vers la séance du conseil du 14 février prochain. Lors de cette séance, le conseil pourra approuver un premier projet de résolution ou le refuser.

La séance est ajournée à 17 h 48, et reprendra en huis clos après la séance du Conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur par interim, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Autres personnes présentes

Steven Boivin – Conseiller, district d’Aylmer (1)
Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (2)
Antoire Cremer – Attaché politique, cabinet du maire
Catherine Leclerc – Attachée politique
Catherine Bellemare – Directrice territoriale, direction des centres de services

ABSENCE :

Membre

Johane Tremblay – Citoyenne

Séance huis clos

18 h 37

La séance du Comité consultatif d’urbanisme reprend en huis clos à 18 h 37.

4. Approbation du procès-verbal de la 325^e séance tenue le 12 décembre 2022

Le procès-verbal de la 325^e séance tenue le 12 décembre 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 325^e séance tenue le 12 décembre 2022

Le procès-verbal de la 325^e séance tenue le 12 décembre 2022 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 325^e séance tenue le 12 décembre 2022

1754, rue Schryer

À la suite de la recommandation défavorable du Comité consultatif d’urbanisme (CCU), le requérant a décidé de retirer sa demande. Elle n’a donc pas été présentée à la séance du conseil du 17 janvier dernier.

30, rue Seto

Les différentes perspectives de l'ombrage créé par le projet sont présentées aux membres. On précise également que le rendu présenté lors de la dernière séance n'illustre pas fidèlement les tons de couleur. Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur du bâtiment projeté s'agenceront à celles du bâtiment voisin existant au 35, rue Seto, soit des briques noires et gris pâle, en plus d'accents de blanc.

7. Bilan des activités 2022

Le document *PowerPoint* « Bilan des activités 2022 » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- La mission, les valeurs et la vision du Service de l'urbanisme et du développement durable;
- La structure de notre organisation;
- Demandes à caractères discrétionnaires et projets immobiliers;
- Comités – Principaux faits saillants.

Aucun commentaire n'est formulé.

8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 20 février 2023.

9. Point d'information – Ajustement cadastral pour 6 lots à construire pour des habitations unifamiliales isolées – Projet de développement Domaine du Golf, phase C-1 rue de l'Aigle, section nord – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Le document d'information n'est pas publié sur le site de la Ville, puisqu'il n'est pas lié à un avis public;
- Le lot prévu sur la rue du Golf ne sera pas construit et sera transféré sur la rue de l'Aigle où six lots seront créés au lieu des cinq prévus.

10. Point d'information – Clarification de l'implantation du bâtiment et modifications mineures aux façades – Projet commercial intégré Destination Vanier, phase B – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Aucun commentaire n'est formulé.

11. Point d'information – Modifications mineures au revêtement extérieur et répartition harmonieuse de la fenestration – Projet de développement Ambassade Champlain, phase 1A – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Certains éléments du Code de construction du Québec sont évalués après l'approbation du PIIA, à une étape et un niveau de détails plus avancés.

12. Point d'information – Modifications mineures aux façades du bâtiment prévu au 135, rue Maurice-Beaudoin – Projet de développement Jardins Lorrain, phase 3 – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Aucun commentaire n'est formulé.

13. Point d'information – Modifications mineures au lotissement de la phase 6 – Projet de développement Coteau St-George – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

Aucun commentaire n'est formulé.

14. PPCMOI – Construire une habitation unifamiliale isolée – 12, rue Derwin – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Un membre, présent à la séance, s'est absenté pour ce point à l'ordre du jour.

R-CCU-2023-01-30/01

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 12, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment résidentiel unifamilial existant sur la propriété visée et que la démolition de ce bâtiment a été approuvée lors de la séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) du 13 décembre 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également son approbation par le conseil sous forme de projet particulier en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, et ce, afin d'autoriser un seul logement ce qui n'est pas conforme au minimum requis de trois logements, de réduire le rapport plancher/terrain, et d'augmenter le niveau maximum du seuil de la porte d'entrée du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et ceux du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 à l'exception des dispositions visées par la demande de PPCMOI;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 12, rue Derwin, possédant les composantes dérogatoires suivantes :

- L'habitation projetée comportera un seul logement (au lieu de trois minimum);
- Le rapport plancher/terrain minimum permis sera réduit à 0,45 (au lieu de 0,50);
- Le niveau maximum du seuil de porte d'entrée sera fixé à 65,75 m (au lieu de 65,56 m).

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 12, rue Derwin – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-01-30/02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 12, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment résidentiel unifamilial existant sur la propriété visée et que la démolition de ce bâtiment a été approuvée lors de la séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) du 13 décembre 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet, en raison de sa non-conformité au nombre minimal de logements requis à la zone, requiert également l'approbation d'un PPCMOI en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et ceux du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables au Règlement de zonage numéro 532-2020 à l'exception des dispositions visées par la demande de PPCMOI;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 12, rue Derwin, afin de construire une habitation unifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du projet de remplacement projeté – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 13 avril 2022;
- Façades de la nouvelle construction projetée – Plan design - Septembre 2022;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Plan design - Septembre 2022.

Il est entendu que l'approbation de ce plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation par le conseil et à l'entrée en vigueur du PPCMOI demandé.

RECOMMANDÉ

15. PPCMOI – Régulariser la hauteur d'un bâtiment accessoire – 14, rue Hélène-Boullé – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Le propriétaire n'a pas reçu d'amende pour les travaux réalisés sans autorisation. Par contre, il doit payer des frais substantiels pour régulariser la situation;
- L'analyse de la demande est traitée par le Service de l'urbanisme et du développement durable comme s'il s'agissait d'un projet, même si le bâtiment est existant.

R-CCU-2023-01-30/03

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la régularisation de la hauteur d'un bâtiment accessoire a été formulée au 14, rue Hélène-Boullé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire construit sans permis déroge à l'article 186 du Règlement de zonage numéro 532-2020 par sa hauteur dépassant le maximum permis de 4,5 m;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur du bâtiment accessoire atteint 6,42 m, excédant de 1,92 m la limite permise;

CONSIDÉRANT QUE la régularisation du projet requiert l'approbation d'un PPCMOI en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, et ce, en lien avec la hauteur excédentaire du bâtiment accessoire déjà construit sans l'obtention au préalable d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE la superficie au sol du bâtiment accessoire de 61,2 m² est conforme au maximum de 10 % de la superficie du terrain de 4000 m² et au maximum de 80 % de la superficie au sol du bâtiment principal;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 14, rue Hélène-Boullé, afin de régulariser la hauteur de 6,42 m d'un bâtiment accessoire déjà construit.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Modifier un projet mixte approuvé par l'ajout de 16 logements – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La transformation de logements de plusieurs chambres en studios ne fait pas l'unanimité, notamment en raison de l'objectif du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville qui vise à attirer plus de familles au centre-ville et de la localisation du projet sur un axe structurant;
- Les subventions à la construction pour la création de logements au centre-ville se limitent à l'Île-de-Hull;
- Aucun critère du Règlement sur les PIIA et du Règlement relatif aux usages conditionnels ne permet d'évaluer la typologie des logements;
- Le Règlement relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations, des logements et des chambres exige une superficie minimale par typologie de logement.

R-CCU-2023-01-30/04

CONSIDÉRANT QU'un projet visant à construire un bâtiment mixte a été approuvé par le conseil au 304-310, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour la réalisation du projet et que la phase 1 est en cours de construction;

CONSIDÉRANT QUE le projet fait l'objet de cette nouvelle demande de modification du PIIA approuvé afin d'apporter des modifications à l'architecture de la tour 2 du projet dans le but d'ajouter 16 nouveaux logements à cette dernière;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à l'architecture de la tour 2 sont mineures et n'affectent pas le projet approuvé par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà octroyées par le conseil par la résolution CM-2021-14 demeurant en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour augmenter le nombre total de logements de 364 à 380;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les modifications apportées à la tour 2 du projet mixte situé au 304-310, boulevard Saint-Joseph, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Modifications proposées aux plans de la tour 2 - Forme Studio Architecture – novembre 2022 – 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Modifications proposées aux élévations de la tour 2 - Forme Studio Architecture – novembre 2022 – 304-310, boulevard Saint-Joseph.

Il est entendu que l'approbation du PIIA est conditionnelle à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte isolé de 10 étages comportant 380 logements – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-01-30/05

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre de logements de 364 à 380 a été au 304 - 310, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment mixte comportant deux tours de 10 étages et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement souterrain et sept cases extérieures;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour la réalisation du projet et que la tour 1 est en cours de construction;

CONSIDÉRANT QUE le projet fait l'objet d'une nouvelle demande de modification du PIIA approuvé afin d'apporter des modifications à l'architecture de la tour 2 du projet, et ce, dans le but d'ajouter 16 nouveaux logements à cette dernière;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de ce bâtiment de plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE la capacité de l'espace de stationnement souterrain approuvé, contenant 372 cases de stationnement et 148 unités de stationnement pour vélos permet de desservir l'ensemble des logements incluant les 16 additionnels en cases pour véhicules et pour vélos;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà octroyées par le conseil et que la résolution CM-2021-14 demeure en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, la construction d'un bâtiment mixte comportant un maximum de 380 logements, au 304-310, boulevard Saint-Joseph, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Modifications proposées aux plans de la tour 2 - Forme Studio Architecture – novembre 2022 – 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Modifications proposées aux élévations de la tour 2 - Forme Studio Architecture – novembre 2022 – 304-310, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉ

17. **PIIA – Effectuer des travaux de rénovation extérieure – 13, rue Roméo-Gendron – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

R-CCU-2023-01-30/06

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieure a été formulée au 13, rue Roméo-Gendron;

CONSIDÉRANT QUE les travaux consistent à remplacer le revêtement extérieur de tous les murs par un nouveau revêtement de déclin horizontal de fibre de bois, et remplacer l'escalier en bois et les trois colonnes de soutien du balcon fermé situé sur la façade latérale donnant sur la rue Tiberius;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs, où les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1948 et qu'il ne figure pas dans l'annexe 6 de « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005, et qu'il respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du PIIA d'insertion villageoise des Explorateurs;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 13, rue Roméo-Gendron, visant à remplacer le revêtement extérieur, l'escalier et les colonnes de soutien d'un balcon, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Façades proposées - Préparé par le requérant – le 11 janvier 2023 - 13, rue Roméo-Gendron.

RECOMMANDÉ

18. **PIIA – Installer une enseigne rattachée – 74, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande de suggérer au requérant l'installation d'une enseigne en bois au lieu d'une en plexiglas et d'éclairer l'enseigne par un éclairage qui s'agence au secteur patrimonial.

R-CCU-2023-01-30/07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée au 74, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux visés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux secteurs d'insertion patrimoniale et bâtiments d'intérêt patrimonial;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet d'installation d'une enseigne au 74, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de l'enseigne et photomontage – 74, rue Principale.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Rénover une habitation multifamiliale – 115, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande de suggérer au requérant le retrait du stucco sur toutes les façades, et d'utiliser le même type de brique que celui utilisé sur les autres façades du bâtiment, au lieu du bois comme proposé;
- La brique offrirait plus de cachet, et le requérant pourrait demander une subvention pour financer ses travaux;
- On aurait souhaité que le Conseil local du patrimoine (CLP) se prononce sur ce projet. On répond que ce projet n'a pas à être analysé par le CLP puisque le bâtiment n'est pas cité et ne se situe pas dans un site du patrimoine;
- Il n'y a pas eu de discussion avec le requérant concernant une possible citation du bâtiment;
- Le projet dans son ensemble pourrait être plus raffiné et plus esthétique;
- On considère que d'autres travaux sont urgents, comme le mur de soutènement et l'escalier;
- On souhaite que les analyses de projet qui visent des bâtiments à forte valeur patrimoniale soient mieux identifiées;
- La réalisation de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau est en cours;
- Le ministère de la Culture et des Communications est à revoir la classification de la valeur patrimoniale d'un bâtiment, qui passerait d'une échelle de faible à exceptionnelle, à la reconnaissance d'une valeur ou non tout simplement;
- Il n'est pas possible d'obliger le requérant de procéder à des travaux de rénovation;
- Afin d'éviter une recommandation défavorable, on propose de retirer ce dossier de l'ordre du jour et de transmettre les commentaires des membres au requérant pour lui permettre de revoir son projet. Tous les membres sont d'accord.

Ce sujet est reporté à une séance ultérieure.

20. PIIA – Construire un nouveau collecteur pluvial – Lot 1 288 474 – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Ce projet est lié au projet de réaménagement du boulevard Saint-Joseph;
- On demande si la Ville prévoit compenser la coupe de 126 arbres par la plantation d'arbres. On répond que la Ville, par le biais de son plan de foresterie urbaine, prévoit la plantation d'un minimum de 10 000 arbres par année à partir de 2023;
- L'étude de caractérisation du boisé démontre que les arbres abattus ne sont pas situés dans un corridor écologique;
- La Ville doit être exemplaire et devrait remplacer minimalement les 72 arbres matures qui seront abattus;
- On demande d'avoir accès à l'étude de caractérisation du boisé dans son intégralité;
- On demande si différentes configurations ont été analysées, qui permettraient de sauver davantage d'arbres;
- L'abattage d'arbres est nécessaire pour la réalisation d'un ouvrage d'utilité publique, et la Ville ne s'accorde aucun passe-droit;
- L'utilisation projetée de l'emprise ferroviaire fait l'objet de discussions;
- On aurait souhaité un plan de reboisement, et on doute que le projet présente l'option optimale pour la conservation des arbres matures.

R-CCU-2023-01-30/08

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation de déboisement pour construire un nouveau collecteur pluvial a été déposée visant le lot 1 288 474 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le tracé du collecteur pluvial et le chemin d'accès d'entretien en gravier longeant le collecteur sont en partie situés dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent la coupe de plusieurs arbres et l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la coupe d'arbres est limitée à ceux qui sont situés sur le passage du collecteur, sur le chemin d'accès requis pour son entretien et qui le longent;

CONSIDÉRANT QUE le projet tend à respecter les principaux objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à la protection des boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre, qu'un membre s'abstient et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la coupe d'arbres dans un boisé de protection et d'intégration sur le lot 1 288 474 du cadastre du Québec, afin de permettre les travaux de construction d'un collecteur pluvial, comme illustrés dans l'analyse de projet dans ses différentes annexes.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Régulariser l'installation d'une enseigne détachée sur poteaux – 1100, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2023-01-30/09

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne détachée sur poteaux a été formulée au 1100, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau où l'affichage commercial est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte les critères applicables à l'affichage du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs d'insertion villageoise;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 1100, rue Saint-Louis, afin de régulariser l'installation d'une enseigne détachée sur poteaux, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait du certificat de localisation et photo de la propriété, André Durocher Arpenteur-Géomètre, juin 2005 – annoté par le SUDD – 1100, rue Saint-Louis;
- Photographies et description de l'enseigne – Google Maps, annotées par le SUDD, décembre 2022 - 1100, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Construire un nouveau bâtiment principal – 458, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La réglementation n'exige pas l'aménagement d'un toit végétalisé pour ce projet.

R-CCU-2023-01-30/10

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment principal a été formulée au 458, boulevard des Affaires;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation du réseau viaire du projet du Parc d'affaires a été approuvée par le conseil municipal le 22 septembre 2020 (CM-2020-541);

CONSIDÉRANT QUE le projet, son architecture et l'aménagement global du site respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au Secteur du Parc d'affaires Gatineau partie Est;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation du PIIA visant l'affichage sera présentée ultérieurement lorsqu'un concept d'affiche complet sera élaboré en fonction des futurs occupants du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 458, boulevard des Affaires, afin de permettre la construction d'un bâtiment principal, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 14 décembre 2022 – 458, boulevard des Affaires;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur – Pierre J. Tabet, architecte – 30 mars 2022 – 458, boulevard des Affaires;
- Perspectives – Pierre J. Tabet, architecte – 30 mars 2022 – 458, boulevard des Affaires.

RECOMMANDÉ

23. Dérogation mineure – Subdiviser le terrain en deux terrains distincts – 1071, chemin Klock – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Les explications du requérant dans les grilles d'analyses sont inscrites par le requérant lui-même et sont présentées telles quelles aux membres;
- On ne voit pas de problème à subdiviser un lot de cette superficie;
- Le projet propose la création de logements dans un milieu déjà bâti et desservi par les services d'aqueduc et d'égout;
- La demande semble bien fondée;
- Cette demande de dérogation mineure est inscrite dans un avis public publié dans le journal local et sur le site de la Ville. Les personnes intéressées par cette demande peuvent s'adresser directement au conseil municipal lors de sa séance ordinaire. Aucun mécanisme d'appel de la décision du conseil n'est prévu pour ce type de demande.

R-CCU-2023-01-30/11

CONSIDÉRANT QU'une demande d'opération cadastrale a été formulée pour le terrain portant le numéro de lot 3 971 055 du cadastre du Québec situé au 1071, chemin Klock;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale demandée vise à morceler le terrain afin de créer un terrain distinct constructible et un second servant d'assiette résiduelle au bâtiment existant situé au 1071, chemin Klock;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé est situé à l'extérieur du périmètre urbain dans une affectation rurale, partiellement desservie, et qu'il comporte une habitation unifamiliale d'un étage construite en 1998;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de lotissement numéro 503-2005 relativement à la réduction des largeurs des deux lots projetés de 45 m à 30 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la personne requérante vise à créer un nouveau logement pour un proche aidant et que le Règlement de zonage numéro 532-2020 prévoit la possibilité d'ajouter un logement additionnel à même le bâtiment existant ou à aménager dans un agrandissement de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE tous les terrains situés sur le chemin Klock, à l'extérieur du périmètre urbain, respectent les dispositions du Règlement de lotissement numéro 503-2005 découlant du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère qu'il est possible d'ajouter un logement au bâtiment existant de manière conforme et sans déroger à la réglementation municipale applicable en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère que la dérogation demandée n'est pas mineure, car elle constitue une réduction du tiers de la norme réglementaire prescrite;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable considère que l'octroi de la dérogation mineure entraînerait potentiellement d'autres demandes similaires du voisinage pour d'autres terrains situés sur le chemin Klock et que ces derniers sont tous situés dans un écoterritoire;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que quatre membres sont en faveur du projet, que cinq membres sont contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 au 1071, chemin Klock, afin de réduire la largeur de deux lots de terrain de 45 m à 30 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Opération cadastrale proposée et identification de la dérogation mineure - Par Christian Nadeau, Arpenteur Géomètre – le 23 février 2022 et révisé le 13 janvier 2023 portant le numéro 11500 de ses minutes – 1071, chemin Klock.

NON RECOMMANDÉ

24. Dérogations mineures – Construire une habitation bifamiliale – 121, rue Nicolet – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L'entreposage de la neige pourra se faire sur les marges latérales. Aucune norme au Règlement de zonage n'exige un espace pour l'entreposage de la neige;
- La distance minimale de deux mètres entre un espace de stationnement et une fenêtre est applicable pour les bâtiments de trois logements et plus;
- On demande le vote pour ajouter une condition à l'approbation du projet par le conseil, soit de recouvrir l'espace de stationnement en pavé alvéolé. Quatre personnes votent pour, cinq votent contre et un membre est absent. L'ajout de cette condition est donc rejeté. On demande tout de même de le suggérer au requérant.

R-CCU-2023-01-30/12

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation bifamiliale a été formulée au 121, rue Nicolet;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition d'un bâtiment existant afin de permettre la construction de l'habitation bifamiliale projetée;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la largeur réduite du terrain et des dispositions réglementaires applicables à la zone résidentielle Ha-09-200, le projet requiert l'obtention de quatre dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a accepté les recommandations du SUDD afin de réduire la densité du projet présenté initialement, et par conséquent réduire le nombre de dérogations mineures requises;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet est conditionnelle à l'approbation de la demande de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisque le bâtiment projeté respectera les deux marges latérales minimales, ce qui permettra d'augmenter l'espace de dégagement dans les cours latérales comparativement au bâtiment existant à démolir;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 121, rue Nicolet, afin de construire une habitation bifamiliale et visant à :

- Réduire la largeur minimale du mur avant de 7 m à 4,58 m;
- Augmenter le rapport maximal « espace bâti/terrain » de 0,3 à 0,33;
- Augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain devant la façade principale du bâtiment de 30 % à 100 %;
- Augmenter l'empiètement maximal de l'espace de stationnement devant la façade principale du bâtiment de 30 % à 100 %.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Cubiq architecture inc. – 23 novembre 2022 – Annoté par le SUDD – 121, rue Nicolet.

Et ce, conditionnellement à l'approbation de la demande de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition (CDD).

RECOMMANDÉ

25. Dérogation mineure – Réduire la marge avant du bâtiment principal – 267, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-01-30/13

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 267, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogoire la marge avant existante du bâtiment principal (5,67 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone commerciale Co-04-026 est de 6 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 267, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 4,2 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 14 février 2022 – 267, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réduire la marge avant du bâtiment principal et la distance minimale entre un porte-à-faux et une ligne de terrain – 277-283, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-01-30/14

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 277-283, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (2,51 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre dérogatoire la partie en porte-à-faux du bâtiment principal en réduisant sa distance de la ligne avant à 1,18 m, ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone commerciale Co-04-026 est de 6 m et que la distance minimale à respecter entre une ligne de terrain et un porte-à-faux en cour avant est de 1,5 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 277-283, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 2 m;
- Réduire la distance minimale entre le porte-à-faux et la ligne avant du terrain de 1,5 m à 1,1 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 14 février 2022 – 277-283, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant du bâtiment principal – 293, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-01-30/15

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 293, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (2,46 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone commerciale Co-04-026 est de 6 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 293, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 1,4 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 14 février 2022 – 293, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ

26. Dérogation mineure – Aménager un espace de stationnement – 32, rue Hamel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Ce sujet est reporté à une séance ultérieure.

27. PIIA – Régulariser l'installation d'une enseigne rattachée – 85, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On estime que l'enseigne pourrait mieux s'intégrer à une rue principale dans un secteur de redéveloppement.

R-CCU-2023-01-30/16

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée a été formulée au 85, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque la propriété est située dans le secteur du PIIA de préservation et de l'unité de paysage de la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que huit membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 85, rue Eddy, afin de régulariser l'installation d'une enseigne rattachée, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Concept d'affichage proposé – 30 mai 2022 – 85, rue Eddy.

RECOMMANDÉ

28. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

29. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 42.